Deutscher Bundestag **Drucksache 19/4698**

19. Wahlperiode 02.10.2018

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Katharina Willkomm, Stephan Thomae, Grigorios Aggelidis, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP
– Drucksache 19/4306 –

Einführung des Bestellerprinzips beim Immobilienerwerb und den Immobilienerwerbsnebenkosten

Vorbemerkung der Fragesteller

„Die Grunderwerbsteuer gehört neben Maklerkosten, Notar- und Grundbuchgebühren zu den Kosten, die anlässlich des Erwerbs einer Immobilie anfallen (Erwerbsnebenkosten). Gerade für Haushalte mit mittleren Einkommen, die sich den Wunsch nach Wohneigentum erfüllen möchten, können hohe Erwerbsnebenkosten den Erwerb eines Eigenheims erschweren, da sie den Erwerb eines Objektes verteuern.“ Diese Erkenntnis findet sich auf Seite 83 im Dritten Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016. Dieser Bericht liegt dem Deutschen Bundestag als Bundestagsdrucksache 18/13120 seit dem 7. Juli 2017 vor.

Am 14. August 2018 fand eine Aussage der Bundesministerin der Justiz und für Verbraucherschutz mediale Verbreitung (u. a. www.faz.net/aktuell/finanzen/meine-finanzen/mieten-und-wohnen/immobilien-regierung-will-kauf-nebenkosten-senken-15736922.html). Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) prüfe aktuell, ob sich das Bestellerprinzip auf Immobilienverkäufe übertragen lasse.

Das Bestellerprinzip besagt, dass derjenige einen Makler bezahlen muss, der diesen für die Vermittlung von Wohnraum beauftragt hat. Beim Immobilienverkauf ist dies bislang nicht gesetzlich geregelt. In Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg und Hessen zahlt der Käufer die Maklerprovision vollständig. In den übrigen Bundesländern wird sie in der Regel zwischen Käufer und Verkäufer geteilt. Für den Käufer kommt erschwerend hinzu, dass diese Kosten aus Eigenkapital gedeckt werden müssen. Die Höhe der Maklerprovisionen bei privaten Immobilienverkäufen unterscheidet sich regional und soll zumeist zwischen 5,95 bis 7,14 Prozent des Kaufpreises liegen.

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz vom 27. September 2018 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

Die Einführung des Bestellerprinzips beim Immobilienverkauf wäre nicht ohne Vorbild. Bei der Wohnungsvermietung hat der Gesetzgeber das Bestellerprinzip im Rahmen des Mietrechtsnovellierungsgesetzes vom 21. April 2015 durch einen § 2 Absatz 1a des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung eingeführt. In seiner Stellungnahme NKR-Nr. 2845 bewertete der Nationale Normenkontrollrat die Effekte der Stärkung des Bestellerprinzips durch den Regierungsentwurf des Mietrechtsnovellierungsgesetz. Er errechnete für die Makler einen Verlust in Höhe von 310 Mio. Euro, für Mieterinnen und Mieter Ersparnisse in Höhe von 575 Mio. Euro (www.normenkontrollrat.bund.de/Webs/NKR/Content/DE/Download/2014-10-28_mietnovg.pdf;jsessionid=B5C4460B20575250BEFA37E8928C1E09.s1t1?__blob=publicationFile&v=1). Ein Jahr nach Einführung des Bestellerprinzips bei Vermietungen sprach der Immobilienverband IVD von einem anfänglichen Umsatzrückgang von 20 Prozent (www1.wdr.de/verbraucher/geld/makler-bestellerprinzip-wohnungssuche-100.html). Zugleich bilanzierte der IVD, seine Mitglieder hätten sich auf die neuen Rahmenbedingungen eingestellt (https://ivd.net/2016/06/bilanz-ein-jahr-bestellerprinzip/).

Fraglich ist, ob und gegebenenfalls wann sich die Bundesregierung mit den weiteren Faktoren befasst, die ihrem eigenen Bericht zufolge die Erwerbsnebenkosten im Wesentlichen ausmachen.

Die Fraktion der FDP hat bereits Anfang des Jahres den Antrag „Trendwende zur Eigentümernation in Deutschland einleiten – Für einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer“ (Bundestagsdrucksache 19/1696) vorgelegt. Darin hat sie gesetzgeberische Maßnahmen vorgeschlagen, um die Erwerbsnebenkosten effektiv ohne Streuverluste zu senken. Die die Bundesregierung tragenden Fraktionen haben diese konstruktiven Vorschläge abgelehnt. Dabei ist die Grunderwerbsteuer laut dem eigenen o. g. Bericht eine „wesentliche Erschwernis“ für die Eigentumsbildung (S. 39).

Offen bleibt, ob und in welchem Umfang sich die Bundesregierung mit Notargebühren und Grundbuchkosten befassen wird.

1. Wie weit sind die Prüfungen der Bundesregierung zum Bestellerprinzip beim Immobilienverkauf inhaltlich fortgeschritten?

2. Bis wann plant die Bundesregierung, diese Prüfung zu beenden?

3. Welche Präferenz hat die Bundesregierung hinsichtlich der Beweislast- und Darlegungsregelung für Entstehung und Höhe eines Provisionsanspruchs des Maklers?

4. Welche Präferenz hat die Bundesregierung hinsichtlich der Sanktionierung bei Verstoß gegen das Bestellerprinzip?

Die Fragen 1 bis 4 werden wegen des Sachzusammenhanges gemeinsam beantwortet.

Ob das in der vergangenen Legislaturperiode eingeführte Bestellerprinzip bei Maklerkosten für Mietwohnungen auch auf Immobilienverkäufe übertragen werden sollte, befindet sich derzeit in vertiefter Prüfung. Aussagen zum genauen Zeitplan oder zu den Präferenzen der Bundesregierung sind noch nicht möglich.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

5. Beabsichtigt die Bundesregierung, im Falle einer Umstellung auf das Bestellerprinzip künftig die Provisionsgrenze auf maximal 2 Prozent der Verkaufssumme inklusive Umsatzsteuer zu deckeln, wie dies auf Bundestagsdrucksache 19/3554 die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gefordert hat?

6. Plant die Bundesregierung eine Deckelung der Maklerprovision in anderem Umfang, und gegebenenfalls mit Wirkung ab wann?

7. Befürwortet die Bundesregierung einen vollständigen Wechsel auf das Bestellerprinzip oder zieht sie auch eine fixe Kostenteilung hinsichtlich der Maklergebühren zwischen Verkäufer und Käufer in Betracht?

   Mit welchen Gründen?

Die Fragen 5 bis 7 werden wegen des Sachzusammenhanges gemeinsam beantwortet.

Entsprechend den Vereinbarungen im Rahmen des Wohngipfels strebt die Bundesregierung eine Senkung der Kosten für den Erwerb selbstgenutzten Wohnraums bei den Maklerkosten an und prüft diesbezüglich verschiedene Optionen. Diese Prüfung ist noch nicht abgeschlossen (siehe Antwort zu den Fragen 1 bis 4).

8. Erwartet die Bundesregierung Auswirkungen auf den Verbraucherschutz der Kaufinteressenten durch eine Einführung des strikten Bestellerprinzips?

9. Welches Kostensenkungspotenzial erwartet die Bundesregierung auf Seiten der Käufer für den Immobilienerwerb bei der Umstellung auf das Bestellerprinzip

10. Welche Berechnungsmethoden legt sie dafür zugrunde?

11. Welche weiteren Vor- und welche Nachteile für private Käufer und Verkäufer von Immobilien sieht die Bundesregierung bei der Umstellung auf das Bestellerprinzip?

Die Fragen 8 bis 11 werden wegen des Sachzusammenhanges gemeinsam beantwortet.

Die Bundesregierung bezieht in ihre Prüfung die Auswirkungen auf den Verbraucherschutz der Kaufinteressenten, das Kostensenkungspotential auf Seiten der Käufer sowie die weiteren Vor- und Nachteile für private Käufer und Verkäufer von Immobilien ein. Im Übrigen wird auf die Antwort zu den Fragen 1 bis 4 verwiesen.

12. Inwieweit berücksichtigt die Bundesregierung bei ihrer Eignungsprüfung Erfahrungen anderer EU-Mitgliedstaaten hinsichtlich der gesetzlich oder nicht gesetzlich geregelten Lastenverteilung und -höhe von Maklerkosten beim Immobilienverkauf?

Erfahrungen anderer EU-Mitgliedstaaten werden nach Möglichkeit berücksichtigt werden.

13. Wie und wann gedenkt die Bundesregierung, den Erfolg oder Misserfolg einer solchen Regelung zu überprüfen?

Die Fragestellung setzt den Abschluss eines Gesetzgebungsvorhabens voraus. Ob eine gesetzliche Regelung angezeigt ist, wird zurzeit geprüft. Auf die Antwort zu den Fragen 1 bis 4 wird verwiesen.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

14. Liegen der Bundesregierung Belege für den Erfolg des Wechsels zum Bestellerprinzip auf dem Mietwohnungsmarkt durch Einführung des § 2 Absatz 1a des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung vor?

Die Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 soll spätestens im Jahr 2020 evaluiert werden (vgl. Bundestagsdrucksache 18/3121, S. 27). Nach den bisher vorliegenden Erkenntnissen hat der Wechsel zum Bestellerprinzip auf dem Mietwohnungsmarkt zu der beabsichtigten finanziellen Entlastung der Mieter geführt.

15. Welche Auswirkungen erwartet die Bundesregierung aufgrund der Einführung des Bestellerprinzips insbesondere hinsichtlich der Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer?

Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist beim Kauf gemäß §§ 8 Absatz 1 und 9 Absatz 1 Nummer 1 des Grunderwerbsteuergesetzes der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Schuldet der Käufer aufgrund eines zwischen ihm und dem Makler geschlossenen Maklervertrags die Maklergebühr, wird diese nicht in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einbezogen, da es sich um eine Verpflichtung des Käufers gegenüber dem Makler handelt. Ein Maklervertrag mit dem Käufer bliebe auch bei Einführung des Bestellerprinzips möglich (vgl. § 2 Absatz 1a des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung).

Die Maklergebühr wird jedoch in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einbezogen, wenn der Käufer im Grundstückskaufvertrag die Verpflichtung des Verkäufers zur Zahlung der Maklergebühr übernimmt. Eine solche Vertragsgestaltung wäre bei Übertragung des Bestellerprinzips nicht mehr zulässig. Verkäufer könnten aber möglicherweise versuchen, die Maklergebühr in den Kaufpreis einzupreisen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer. Dies ist ein Aspekt, der in die derzeitige Prüfung (vgl. Antwort zu den Fragen 1 bis 4 sowie 5 bis 7) einbezogen wird.

16. Ab welcher Größe des Kostensenkungspotenzials für die privaten Käufer sieht die Bundesregierung eine politische Handlungspflicht, auf das Bestellerprinzip umzustellen?

Auf die Antwort zu den Fragen 1 bis 4 wird verwiesen.

17. Untersucht die Bundesregierung gleichzeitig andere Kostensenkungspotenziale beim Eigentumserwerb?

18. Bis wann rechnet sie hier mit Ergebnissen?

19. Wann beabsichtigt sie, diese zu veröffentlichen?

20. Berücksichtigt sie dabei divergierende wirtschaftliche Ausgangslagen für unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen wie (nur beispielsweise) kinderlose Paare, kinderreiche Familien oder nicht mehr Berufstätige?

Die Fragen 17 bis 20 werden wegen des Sachzusammenhanges gemeinsam beantwortet.

Auf die Antwort zu den Fragen 23 bis 25 wird verwiesen.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

21. Sieht die Bundesregierung in der Frage des Wechsels zum Bestellerprinzip die Interessen verschiedener demografischer Gruppen unterschiedlich betroffen?

Die Bundesregierung bezieht in ihre Prüfung die zu erwartenden demografischen Auswirkungen ein. Im Übrigen wird auf die Antwort zu den Fragen 1 bis 4 verwiesen.

22. Beabsichtigt die Bundesregierung alle Gestaltungsmöglichkeiten zu ergreifen, die ein gleich großes oder größeres Kostensenkungspotenzial beim Immobilienerwerb aufweisen wie der Wechsel zum Bestellerprinzip?

Auf die Antwort zu den Fragen 23 bis 25 wird verwiesen.

23. In welchen regulatorischen Maßnahmen im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz sieht die Bundesregierung weiteres Kostensenkungspotenzial für den Immobilienerwerb durch Private?

Welche dieser Maßnahmen wird sie mit welcher Priorität umsetzen?

Auf die Antwort zu den Fragen 30 bis 32 wird verwiesen.

24. In welchen regulatorischen Maßnahmen im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat sieht die Bundesregierung weiteres Kostensenkungspotenzial für den Immobilienerwerb durch Private?

Welche dieser Maßnahmen wird sie mit welcher Priorität umsetzen?

Für den Immobilienerwerb durch Private sieht die Bundesregierung kein weiteres Kostensenkungspotenzial durch regulatorische Maßnahmen im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat.

25. In welchen regulatorischen Maßnahmen im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums der Finanzen sieht die Bundesregierung weiteres Kostensenkungspotenzial für den Immobilienerwerb durch Private?

Welche dieser Maßnahmen wird sie mit welcher Priorität umsetzen?

Im Bundesministerium der Finanzen sind keine regulatorischen Maßnahmen mit Kostensenkungspotential für den Immobilienerwerb durch Private vorgesehen. Die Einführung eines Freibetrags bei der Grunderwerbsteuer beim erstmaligen Erwerb von Wohngrundstücken für Familien ohne Rückwirkung beim Länderfinanzausgleich wird entsprechend dem Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD geprüft.

26. Welche Relevanz hat aus Sicht der Bundesregierung bei den überprüften oder durch die Bundesministerien zur Prüfung vorgesehenen Maßnahmen, ob diese bereits im aktuellen Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vereinbart sind (bitte soweit möglich differenziert für jede die Bundesregierung tragende Fraktion beantworten)?

Maßnahmen, die im Koalitionsvertrag als prioritär vereinbart sind, werden vorrangig umgesetzt.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

27. Inwieweit und warum ist aus Sicht der Bundesregierung die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zur Einführung des Bestellerprinzips bei Wohnungsmietverträgen (Beschluss des Ersten Senats vom 29. Juni 2016 – 1 BvR 1015/15) im Einzelnen auf die Einführung des Bestellerprinzips beim Immobilienverkauf übertragbar, und welche Aspekte dieser Rechtsprechung sind mit welchen Gründen nicht übertragbar?

Die Frage, welche verfassungsrechtlichen Anforderungen sich aus der genannten Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts für die Einführung eines Bestellerprinzips beim Immobilienerwerb ergeben, ist Teil der Prüfung der Bundesregierung. Diese Prüfung ist noch nicht abgeschlossen (siehe Antwort zu den Fragen 1 bis 4).

28. Wie beurteilt die Bundesregierung die Auswirkungen eines Wechsels zum Bestellerprinzip auf die Arbeitsplätze und existenzrelevanten Umsätze von Maklern und Notaren sowie die Arbeitsplätze ihrer Mitarbeiter?

29. Welchen Stellenwert haben für die Bundesregierung die möglichen Effekte auf diese Berufsgruppen?

Die Fragen 28 und 29 werden wegen des Sachzusammenhanges gemeinsam beantwortet.

Die Bundesregierung bezieht in ihre Prüfung die zu erwartenden Auswirkungen auf die Berufsgruppe der Makler und die hiermit einhergehenden verfassungsrechtlichen Anforderungen ein (siehe Antwort zu Frage 27). Signifikante Auswirkungen auf die Berufsgruppe der Notare sind nicht zu erwarten.

30. Sind aus Sicht der Bundesregierung Änderungen im Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare ein sinnvoller Ansatzpunkt, um Erwerbsnebenkosten zu reduzieren?

31. Plant die Bundesregierung, hier anzusetzen und entweder die Gebühren der Höhe nach zu verändern oder den Katalog der über die Gebührenordnung abrechenbaren notwendigen Leistungen?

    Was spricht aus Sicht der Bundesregierung ggf. dagegen?

32. Erwägt die Bundesregierung, das Gerichts- und Notarkostengesetz zu ändern, um die erforderlichen Eintragungen im Grundbuch für den Käufer kostengünstiger zu machen?

Die Fragen 30 bis 32 werden wegen des Sachzusammenhanges gemeinsam beantwortet.

Die Notar- und Grundbuchgebühren sind Kosten der vorsorgenden Rechtspflege und stellen den mit Abstand geringsten Anteil an den Erwerbsnebenkosten dar. Die Notargebühren beruhen auf einem sozial austarierten Gebührensystem, das zuletzt im Jahr 2013 nach mehrjährigen Vorbereitungen auf Grundlage der Ergebnisse einer Expertenkommission umfassend überarbeitet wurde. Die Grundbuchgebühren fließen den Ländern zu. Ihre Überprüfung bedarf daher einer engen Abstimmung mit den Ländern.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

33. Untersucht die Bundesregierung mit Blick auf die Funktionen, die Notare und Makler bisher beim Immobilienerwerb übernommen haben, inwieweit sich diese Aufgaben in digitalisierte Dienstleistungen ohne Intermediäre umwandeln lassen?

Die Bundesregierung sieht derzeit keine sinnvolle Möglichkeit, die Funktionen von Notaren und Maklern durch digitalisierte Dienstleistungen ohne Intermediäre zu ersetzen.

34. Fördert die Bundesregierung die Digitalisierung mit Blick auf die Senkung von Erwerbsnebenkosten?

Wenn ja, wie?

Wenn nein, warum nicht?

Die Bundesregierung gestaltet den durch die Digitalisierung bedingten Wandel durch passende Rahmenbedingungen und gezielte Förderung mit, um die digitalen Potentiale zu nutzen und neue Herausforderungen erfolgreich zu meistern. Dabei wird auch die Digitalisierung aller Wirtschaftsbereiche umfassend unterstützt.

Die Bundesregierung fördert die Digitalisierung insbesondere im Grundbuchverfahren mit der Erarbeitung von Gesetzen und begleitet deren Umsetzung in der Praxis. Mit dem Gesetz zur Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs und der elektronischen Akte im Grundbuchverfahren (BGBl. I 2009, S.2713) und dem Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs (BGBl. I 2013, S. 3719) wurden u. a. wichtige rechtliche Grundlagen für die Effektivierung des Grundbuchverfahrens geschaffen.

35. Plant die Bundesregierung, hier in dieser Legislaturperiode oder später aktiv zu werden?

Auf die Antwort zu Frage 34 wird verwiesen.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Satz: Satzweiss.com Print, Web, Software GmbH, Mainzer Straße 116, 66121 Saarbrücken, www.satzweiss.com
Druck: Printsystem GmbH, Schafwäsche 1-3, 71296 Heimsheim, www.printsystem.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0722-8333